
Markt Schwanstetten, Landkreis Roth
Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Postauslauf am 19.12.2024

A) Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann:

Nr.	Behörde
4	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat B Q – Bauleitplanung
6	Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken
8	EnergieBeratungsAgentur des Landkreises Roth
10	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im unteren Schwarzwachtal
11	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
12	Landschaftspflegeverband Mittelfranken
13	Kreisbrandrat Christian Mederer
14	Kreisheimatpfleger
20	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Roth
23	E.ON Netz GmbH
24	Infra Fürth GmbH – Abteilung Wasserwerke, Wasserschutzgebiete
25	Stadt Schwabach Stadtplanungsamt
26	Gemeinde Rednitzhembach

B) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung ohne weitere Hinweise, Anregungen und Einwendungen zugestimmt:

Nr. Behörde

- | | |
|----|---|
| 3 | Planungsverband Region Nürnberg, Schreiben vom 20.01.2025 |
| 7 | Staatliches Bauamt Nürnberg, Schreiben vom 14.01.2025 |
| 16 | Handwerkskammer für Mittelfranken, Schreiben vom 31.01.2025 |
| 17 | Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 30.01.2025 |
| 18 | Landesbund für Vogelschutz, Schreiben vom 20.12.2025 |
| 27 | Stadt Roth, Schreiben vom 27.01.2025 |
| 28 | Markt Wendelstein, Schreiben vom 31.01.2025 |

C) Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgeben und Hinweise, Einwendungen oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
Nr. 1 Landratsamt Roth, Schreiben vom 30.01.2025	zum o.g. Bauleitplanverfahren hat das Landratsamt Roth zuletzt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellung genommen. Der Entwurf wurde in der Zwischenzeit überarbeitet. Dem nun vorliegenden Planungsentwurf in der Fassung vom 29.10.2024 stehen öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches grundsätzlich nicht entgegen. Zu einzelnen Aspekten der Planung haben wir aber nochmals folgende Anmerkungen:	/.
	1. naturschutzfachliche Belange: aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Einverständnis. Eine Überarbeitung der Unterlagen ist in folgenden Punkten angezeigt:	/.
	• Eingriffsbilanzierung Mit der Eingriffsbilanzierung besteht grundsätzliches Einverständnis (Ergänzungsbedarf s. unten - Geh- und Radweg). Der Ausgleich soll multifunktional mit der Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild erfolgen. Grundsätzlich können Ausgleich und Einbindung in das Landschaftsbild mittels der gleichen Maßnahme erbracht werden. In vorliegendem Fall ist geplant einen ca. 9,5 m breiten Streifen (laut Begründung, in der Satzung steht 9 m breiter Streifen) anzulegen. Innerhalb dieses Streifen sollen sowohl Niederschlagswasser abgeleitet, als auch ein Geh- und Radweg (2 m Breite, Versiegelungsart nicht bekannt) sowie ein Gehölzstreifen errichtet werden. Der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken folgend teilt die uNB mit: „Durch den Weg im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche kommt es zu permanenten Störungen für heckenbewohnende Tier- und Vogelarten: Der Graben und die Rückhaltebecken haben vorrangig eine technische Funktion zur Ableitung des Niederschlagswassers, so dass hier regelmäßig Unterhaltsmaßnahmen erforderlich sein werden. Auch im Bereich des Geh- und Radweges müssen die Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherheit häufig geschnitten werden. Die ökologische Entwicklung der Ausgleichsfläche wird durch die regelmäßig erforderlichen Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen massiv eingeschränkt. Aus fachlicher Sicht kann die Fläche für den Geh- und Radweg sowie die Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers nicht Bestandteil der Ausgleichsfläche sein.“	Der Einwendung wird teilweise gefolgt. Im Zuge der Grenzfeststellungen haben sich die Flächenzuschnitte teilweise verändert. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im geänderten Entwurf des Plans insgesamt überarbeitet. Der Geh- und Radweg ist mit einer wassergebundenen Oberfläche vorgesehen und entspricht in seiner Funktion dem Weg, der sich entlang des heutigen Siedlungsrandes am freien Feldrand erstreckt. Die Mulden zur Entwässerung müssen unmittelbar an die Grundstücke grenzen, damit Niederschlagswasser nicht über den Weg fließt. Aus städtebaulicher Sicht und freien Landschaft erscheint es erstrebenswert, offen zur freien Feldflur zu führen. An der Anordnung der Wegeführung wird festgehalten.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	Eine Überarbeitung der Bilanzierung ist erforderlich. Eine Überarbeitung folgender Punkte ist angezeigt: > Der Geh- und Radweg ist in der Bilanzierung darzustellen. Es ist dazulegen wie dieser befestigt wird und in der Bilanzierung zu berücksichtigen ist. > Der GuR kann nicht in der Ausgleichsfläche berücksichtigt werden. > Im westlichen Bereich der Fläche ist der GuR anzulegen, dann der Graben und dann der Ausgleich (im Osten). Als Ausgleichsmaßnahme ist eine mind. 4-reihige Hecke mit Überhältern (alle 15-20 m ein Überhälter) zu pflanzen. Nach Osten ist diese frei wachsend zu entwickeln. Bei einem Wegverlauf zwischen den Wohngrundstücken und dem Graben kann der Weg für Unterhaltsarbeiten genutzt werden und eine ungestörte Entwicklung der Eingrünungsfläche ist gewährleistet.	
	• Planblatt und Satzung > Im Planblatt kann keine Baugebietsteilfläche WA 3 festgestellt werden. > Zur Verhinderung eines artenschutzrechtlichen Konflikts sind Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas zu ergänzen. Bei großflächigen Glasscheiben oder spiegelnden Fassadenabschnitten sind daher wirksame Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. > In der Legende fehlt die Darstellung der Gehölze Folgendes sollte in der Satzung ergänzt werden: > Bestehende Gehölze sollten während Baumaßnahmen gem. RAS LP4 und RS BB geschützt werden. > Heckenpflege durch ein abschnittsweises auf den Stock setzen von max. 1/3 der Hecke im 5-Jahres Turnus. Überhälter sind zu erhalten. > Insektenfreundliche Beleuchtung entlang der Straßen und Wege, um Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung zu vermeiden. > 1 1 .4 Bei Sträuchern sollte die Mindestpflanzgröße 60-100 betragen. > 1 1 .6 Hier ist zu ergänzen, dass Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen sind. > Ausgleichsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.	Die Hinweise werden berücksichtigt. In den Bebauungsplan wird als Festsetzung aufgenommen, dass „zur Vermeidung von Vogelschlag sind für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 5 m² geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag auf Grundlage des Merkblattes der Schweizerischen Vogelwarte umzusetzen. Ein Hinweis auf die einzuhaltenden technischen Regeln zum Umgang mit den Gehölzbeständen während der Baumaßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen zur Heckenpflege zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zu den Mindestpflanzgrößen für Sträucher werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die weiteren redaktionellen Anmerkungen werden berücksichtigt.
	• Begründung > Ausgleichsfläche gem. Punkt Eingriffsregelung (s. oben) anpassen. > einheitliche Wegbreite Geh- und Radweg in Begründung und Satzung. > 6.8.4 Bei Obstbäumen sollte als Hilfestellung auf die Streuobstliste der Kreisfachberatung des Landratsamtes Roth verwiesen werden. > Bei Sträuchern sollte die Mindestpflanzgröße 60-100 betragen.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend der Stellungnahmen überarbeitet. Die Untere Naturschutzbehörde erhält im Zuge der erneuten Behördenbeteiligung erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	> A.6.9.3 Ausgleichsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. > A.6.12.5 Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern bzw. in Zisternen zu sammeln. In den aktuellen Zeiten, insbesondere mit Blick auf Trockenphasen und Wasserknappheit sollte der Markt sich hier eindeutig positionieren und die Sammlung von Niederschlagswasser klar in der Satzung erfassen. > B.2.6 Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Schwand und ist von Osten einsehbar. > B.5.4 > CEF1 > (Maßnahmenpaket 2, LfU 1 1/2020). Hier ist keine Quelle angegeben. Es wird auf das UMS Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 22.02.2023 verwiesen. Hier werden folgende Voraussetzungen an die Blühfläche definiert: > 2. 1 .2. Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache > Flächenbedarf pro Revier: > 0,5 ha / Brutpaar; Mindestumfang der Teilfläche 0,2 ha > lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen > Breite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme mindestens 20 m > Kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig > keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren > Umsetzung in maximal zwei Teilflächen je Revier möglich > Blühflächen, -streifen oder Ackerbrachen über maximal 3 ha verteilt Die Maßnahme „Blühstreifen“ entspricht weitgehend LfU (2014): PIK, Seite 7-8: Maßnahme „2.1.1 Maßnahmen der extensiven Ackernutzung“ den Ackerwildkrautstreifen / Brachestreifen bzw. insbesondere „2.1.3. Maßnahmen zur Schaffung artspezifisch geeigneter Habitate in Ackerlebensräumen“. Es gelten die allgemeinen Mindestanforderungen nach „2.1.3 Maßnahmen zur Schaffung artspezifisch geeigneter Habitate in Ackerlebensräumen“ (LfU 2014), d. h. keine Düngung, Verzicht auf Kalkung, keine Pflanzenschutzmittel (sofern bei der Maßnahmenart nicht anders vermerkt); keine Bearbeitung zwischen dem 15.3. und 1.7. Die Unterlagen sind zu überarbeiten und der u.NB vorab zur Stellungnahme vorzulegen. Aktuell liegen noch keine Angaben zur CEF-Fläche vor. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann hierzu nicht abschließend Stellung bezogen werden.	
	2. immissionsschutzfachliche Belange:	Die Hinweise werden berücksichtigt. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung bzw. der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB hat der Markt Schwanstetten eine

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	• Den Unterlagen liegt ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros BIG Messinger + Schwarz bei (Nr. 2212/2767C vom 18.11.2024). Der im Planblatt genannte Verweis auf den gutachterlichen Bericht 2767B vom 09.01.2024 ist durch den Bericht Nr. 2212/2767C vom 18.11.2024 zu ersetzen. • Im Gegensatz zu den in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgeschlagenen Varianten hat sich die Kommune für eine Mischung der verkehrstechnischen Erschließungskonzepte entschieden. Basis der Festsetzung ist die Planungsvariante 1, mit der Anbindung des neuen Wohngebietes über die Sperbersloher Straße sowie über den Köhlerweg. Das neue Wohngebiet grenzt nordwestlich an ein allgemeines Wohngebiet und südwestlich an ein reines Wohngebiet an. Die Verkehrsströme werden teilweise durch das reine Wohngebiet geführt. • Ob die Daten der Variante 1 auf die geänderte Planung übertragbar ist, kann nicht beurteilt werden. Wie der Gutachter zur Annahme kommt, dass „(...) der Großteil der Fahrzeuge direkt auf die bzw. von der Sperbersloher Straße fährt bzw. kommt.“, ist nicht nachvollziehbar. Daher sind alle damit zusammenhängenden Berechnungen zum Verkehrslärm nicht bewertbar, die Darstellung in den Anhängen des Gutachtens ist irreführend, weil die Datengrundlage nicht den gezeigten Abbildungen entspricht. • Es wird darauf hingewiesen, dass in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 maßgeblich ist und nicht die 16. BImSchV. • Insgesamt ist der Bewohnerverkehr, insbesondere aus der Wohnanlage mit barrierefreien Wohnungen, niedrig angesetzt. Ob diese niedrige Ansetzung und damit entsprechend niedrige Schallemissionen plausibel sind, kann nicht bewertet werden. • Der Gutachter stellt eine Überschreitung der Orientierungswerte nachts um 2 dB(A) für den Verkehrslärm im Plangebiet fest. Ausführungen, wieso aktive Maßnahmen (baulicher Schallschutz, Geschwindigkeitsreduzierung usw.) nicht möglich sind, finden sich weder im Gutachten noch in der Begründung und sind zu ergänzen. In der Abwägung hat die Kommune die Überschreitungen zu berücksichtigen und alle möglichen Maßnahmen sowie andere Aspekte, die eine Überschreitung der Orientierungswerte rechtfertigen würden, deutlich in der Abwägung darzustellen. Dabei ist auch eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf die bestehenden Gebäude mit Wohnungsnutzung im WA und WR zu betrachten. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist anzustreben. • Geplant ist außerdem eine Gemeinbedarfsfläche mit einer KiTa und die Erweiterung der Grundschulfläche. Hier ist im Rahmen einer vollständigen Betrachtung der diesen Einrichtungen zugeordnete Fahrverkehr im Schallgutachten als Gewerbelärm fachtechnisch abzuhandeln. • Die im Lärmgutachten angegebenen Schalleistungspegel und Beurteilungspegel des Bauhofs sowie die Schallemissionen des Freizeitlärms erscheinen plausibel. Es ist zu prüfen, ob durch den neuen Standort der Sportanlagen mit Immissionskonflikten an den angrenzenden Bestandsbebauungen zu rechnen ist. Die Einhaltung der Ruhe- und Sperrzeiten bei Freizeitstätten ist durch die Kommune vollziehbar umzusetzen.	Aktualisierung und Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung sowie auch der Verkehrsuntersuchung für das Baugebiet. Auf die überarbeiteten Unterlagen wird verwiesen. Die untere Immissionsschutzbehörde erhält erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	• Die Berücksichtigung eines Emissionskontingents für die Gemeindebedarfsfläche wird begrüßt. Ebenfalls wird eine Untersuchung zur Machbarkeit eines Nahwärmenetzes erwähnt. Diese Nutzung findet allerdings keine Berücksichtigung im Schallschutzgutachten. Sollte hier eine entsprechende dem Gewerbelärm zugehörige Emissionsquelle (z.B. Feuerungsanlage für feste Brennstoffe) notwendig sein, ist es bereits im Rahmen der Bauleitplanung sinnvoll, einen Standort und ein Emissionskontingent vorzusehen. • Das Schallgutachten empfiehlt weiterhin eingehauste Tiefgaragenrampen, welche absorbierend gestaltet werden und einem geräuscharmen Fahrbelag erreicht werden. Dies wird weder in der Begründung noch in der Satzung aufgenommen. • Auf die im Rahmen der Änderung des FNP gemachten Hinweise wird verwiesen: • Im FNP ist auch die südliche Erschließung (S28) der restlichen landwirtschaftlichen Fläche die am Wohngebiet angrenzt, geplant. Darin ist eine durchgängige Befahrbarkeit von der Sperbersloher Straße bis zum Lohweg vorgesehen. Eine Betrachtung der potenziellen Immissionen bei Erweiterung der Wohnbebauung ist zu empfehlen. Insbesondere durch die bereits jetzige Überschreitung im Ginster- und Köhlerweg in der schalltechnischen Untersuchung und des Plangebietes sowie der ORW im derzeitigen Plangebiet. • Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Schallschutzgutachten ist mit einer Verschärfung eines bereits bestehenden Immissionskonfliktes und der Begründung neuer Immissionskonflikte zu rechnen. Daher hat, neben einer umfangreichen Ermittlung und Prüfung der Auswirkungen zu Emissionen und Immissionen, eine ausreichende und umfassende Berücksichtigung in der Abwägung durch die Kommune zu erfolgen. • Alle genannten Punkte sind in der Begründung ausführlich zu diskutieren und, falls notwendig, entsprechende Maßnahmen in der Satzung festzuschreiben. Hinweis: Durch den Gutachter wurde im Vorfeld geprüft, ob die Sportflächen an ihrem derzeitigen Standort bestehen bleiben können. Die Berechnungen ergaben, dass bereits jetzt deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den umliegenden Gebäuden des Reinen Wohngebietes auftreten. Neue Immissionskonflikte dürfen durch die Verschiebung/Änderung nicht begründet werden.	
	3. Belange Gesundheitsamt: • Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen. • Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers	Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Bebauungsplan werden Hinweise auf die einzuhaltenden technischen Regeln beim Bau von Zisternen und Grauwasseranlagen aufgenommen. Die weiteren Hinweise der Stellungnahme werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist sicherzustellen. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Deckung von Spitzen muss gewährleistet sein.	
	4. Belange kommunales Abfallwesens: • Der Landkreis Roth bzw. dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen entleert die am Abfuhrtag bereitgestellten Restmüllgefäße und Wertstoffsammeltonnen (Biomüll und Altpapier) grundsätzlich dann, wenn die Müllgefäße am oder vor dem Grundstück so aufgestellt sind, dass diese ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Ist dies nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich, haben die Überlassungspflichtigen (Nutzer der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke) die Müllgefäße selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden (vgl. § 15 Abs. 4 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises). • Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis Roth zur Abholung und Einsammlung der o.g. Abfälle bzw. Wertstoffe grundsätzlich 3-achsige Lkws mit einer Gesamtlänge von 11,5 Metern eingesetzt. Zum gefahrlosen Befahren benötigen die Abfallsammelfahrzeuge auf der Fahrbahn ein Lichtraumprofil mit einer Breite von 3,55 Metern (2,55 m Fahrzeugbreite sowie links und rechts jeweils 0,5 m Lichtraum) und einer Höhe von 4,50 Metern. Die Angabe bezieht sich auf eine gerade Streckenführung, bei Kurven erhöht sich der Bedarf auf bis zu 5,50 Meter (bei einer 90-Grad-Kurve). Nach den Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV 44 und DGUV 43) ist das Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen wegen der hohen Unfallgefahr, insbesondere in Wohnstraßen, grundsätzlich unzulässig. Die Müllgefäße sind deshalb an Stellen zur Entleerung bereitzustellen, bei denen ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird. Müssen die Abfallsammelfahrzeuge in Sackgassen/Stichstraßen einfahren, muss am Ende der Straße die Möglichkeit zum Wenden bestehen. Für einen 3-achsigen-LKW wird ein äußerer Wendekreisradius von 10,25 m benötigt. Wendehämmer erfordern Rangiermanöver und sind damit ungünstiger als Wendekreise oder Wendeschleifen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) müssen beachtet werden. Die Wendeanlagen müssen zu Zeiten der Abfuhr von parkenden Fahrzeugen oder Hindernissen freigehalten werden.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Straßen im Plangebiet haben einen Regelquerschnitt von mindestens 6,0 Meter; auch die Wendeanlage im Süden ist ausreichend dimensioniert um das Wenden für die eingesetzten Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	• Können die Grundstücke dennoch nicht direkt mit den Müllsammelfahrzeugen angefahren werden, bedeutet dies, dass die Nutzer der nicht anfahrbaren Grundstücke ihre Müllgefäße zu einem zentralen und ausreichend großen Sammelplatz bringen müssen.	
	5. Sonstiges: • Redaktionelle Hinweise: > Die Festsetzungen sprechen noch von WA 1 - 3, im Planblatt sind nur noch WA 1 und WA 2 vorhanden. In der Begründung wird auch noch von WA 4 und WA 5 gesprochen. Dies sollte an die neue Fassung angepasst werden. > Festsetzung Nr. 5.4 redaktioneller Hinweis: Mit dem Verweis auf Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, wonach keine abweichenden Abstandsflächen geregelt werden sollen, ist vermutlich der Verweis auf Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gemeint.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Plan und Begründung werden redaktionell angepasst.
	• Anregungen zu den Festsetzungen aus der Genehmigungspraxis: > Nr. 4.1 Der Begriff "Mittelpunkt der Straßenbegrenzungslinie" sollte konkretisiert werden. Was ist damit gemeint? Das arithmetische Mittel, oder ein zentraler Punkt? Was ist mit Grundstücken die in zwei Himmelsrichtungen an die Straßenbegrenzungslinie anschließen?	Der Hinweis wird berücksichtigt. Gemeint ist die Höhe der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der Grundstückszufahrt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.
	> Nr. 7 Die Festsetzung über 30 % soziale Wohnraumförderung erscheint für die Vierspänner im Zentrum nicht realistisch (nach Teilung müsste vermutlich überall sozialer Wohnraum entstehen, weil nur noch 1 WE pro Gebäude). In der Begründung A.6.7 wird nochmals beschrieben, dass pro Wohngebäude im WA 2 mind. 30 % der Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Für die drei östlichen Grundstücke mit der Darstellung von Reihenhäusern ist dies zu unkonkret.	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung zum geförderten Wohnungsbau wird beschränkt auf den Bereich der auch Geschosswohnungsbauten ermöglicht (WA 2). Die Baugebietsteilfläche für die Reihenhäuser-Vierspänner wird mit WA 3 gekennzeichnet.
	> Nr. 11.1 Der letzte Satz "Gartengestaltung mit mineralischen Feststoffen sind unzulässig" ist zu unbestimmt. Wegeführung, Randeinfassungen, Terrassen plätze auch kleinteilig wären demnach nicht möglich. Hier sollte die Festsetzung konkreter, entsprechend der Begründung (S. 17) formuliert werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend geändert.
	> Nr. 14.1.6 Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind anderen Dacheindeckungen, -neigungen und -formen möglich. Für Dachgauben oder Dachaufbauten wird keine explizite Regelung getroffen.	Der Anregung wird gefolgt. Für Dachgauben und Dachaufbauten sollen auch andere Dachdeckungen, -neigungen und -formen möglich sein. Die Festsetzungen Nr. 14.1.6 wird entsprechend ergänzt.
	> Nr. 3.2 GRZ von 0,4 Nach technischer Feststellung werden im WA2, auf den beiden südöstlichen Grundstücken aufgrund der erforderlichen Flächen für Stellplätze und für die Erschließungsflächen die festgesetzte GRZ II wohl nicht einzuhalten sein.	Der Anregung wird gefolgt. Für die beiden genannten Grundstücke sowie das nördlich daran anschließende Grundstücke (im Plan jetzt WA4) wird eine gesonderte Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche aufgenommen.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	> Nr. 4.2 Bei Doppelhaushälften und Reihenhäuser gibt es keine zwingenden Vollgeschoss-Vorgaben. Möglich wäre bei WA2 bei einer möglichen Reihenhäuserplanung z.B. ein erdgeschossiger Flachdachbau und daneben ein dreigeschossiger Staffelgeschossbau mit Pultdach. Hier ist zu überlegen, inwieweit eine zwingende Ausführung vorgegeben wird, um städtebaulich ein einheitliches Gesamtbild zu sichern.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Markt Schwanstetten beabsichtigt nicht, die Grundstücke, die für eine Reihenhausbebauung vorgesehen sind, einzeln zu verkaufen. Eine Regelung ist daher entbehrlich
	> Nr. 4.4 Geländer und Brüstungen (gemauert) können geschlossen ausgeführt werden. Insbesondere bei fassadengleicher Ausführung der Staffelgeschossbauten ist die Wandhöhe 6,50m + 1,20m somit optisch bis 7,70m möglich. Die Geländer oder Brüstungen sollten sich deutlich von der Fassade absetzen durch z.B. Rücksprung oder Materialwahl.	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.
	> Planzeichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: „Mischverkehrsfläche“, was ist damit gemeint, bzw. was soll geregelt werden?	Der Anregung wird gefolgt. Geplant ist ein verkehrsberuhigter Bereich. Das Planzeichen wird entsprechend korrigiert.
	Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Auf die in § 4 a Abs. 3 BauGB genannten Möglichkeiten bei einer erneuten Auslegung nach Änderung des aktuellen Entwurfes weisen wir hin. Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten drucktechnisch und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nr. 2, Regierung von Mittelfranken, Schreiben vom 21.01.2025	die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung: Der Markt Schwanstetten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“. Durch das Vorhaben soll ein allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 322/160, 322/161, 324/2, 325/11, 326 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 321/2, 322, 322/89, 364/2 (alle Gemarkung Schwand) und beträgt 5,25 ha. Es werden 2,34 ha Wohngebiet, 0,38 ha Gemeinbedarfsfläche, 0,85 ha Verkehrsflächen und 1,66 ha öffentliche Grünflächen ausgewiesen, sowie 42m² Versorgungsfläche.	./.
	Bewertung aus landesplanerischer Sicht: Die Unterlagen des Bebauungsplans wurden im Vergleich zum Vorentwurf überarbeitet und angepasst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	Zu dem im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB aus landesplanerischer Sicht bereits Stellung genommen (vgl. Schreiben RMF-SG24-8314.01-184-6-2 vom 13.01.2023). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht wurden nicht erhoben, diese Stellungnahme wird aufrechterhalten. Nachrichtlich werden folgende Hinweise weitergegeben:	
	Sachgebiet 51 Naturschutz Eingriffsregelung Mit der Eingriffsbilanzierung besteht grundsätzlich Einverständnis. Für den Eingriff besteht ein Ausgleichsbedarf von 24.736 Wertpunkten. Vorgesehen ist, dass der Ausgleich multifunktional mit der landschaftlichen Einbindung nach Osten ausgeglichen wird. Dies ist grundsätzlich möglich, jedoch ist in der ca. 9 bis 9,5 m breiten Fläche die dezentrale Niederschlagswasserableitung vorgesehen und die Anlage eines Geh- und Radweges. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers und des Geh- und Radweges reduziert sich die Breite der Kompensationsfläche auf ca. 6 m. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie der Weg gebaut werden soll. Es ist davon auszugehen, dass der Geh- und Radweg befestigt werden soll. Dieser Eingriff ist im Rahmen der Bauleitplanung noch zu bilanzieren. Durch den Weg im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche kommt es zu permanenten Störungen für heckenbewohnende Tier- und Vogelarten. Der Graben und die Rückhaltebecken haben vorrangig eine technische Funktion zur Ableitung des Niederschlagswassers, so dass hier regelmäßig Unterhaltsmaßnahmen erforderlich sein werden. Auch im Bereich des Geh- und Radweges müssen die Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherheit häufig geschnitten werden. Die ökologische Entwicklung der Ausgleichsfläche wird durch die regelmäßig erforderlichen Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen massiv eingeschränkt. Aus fachlicher Sicht kann die Fläche für den Geh- und Radweg sowie die Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers nicht Bestandteil der Ausgleichsfläche sein. Die Flächen von Eingrünungsmaßnahmen müssen darüber hinaus eine Mindestbreite von 10 m aufweisen, um als Lebensraum mit Funktionen im Biotopverbund zu wirken und dadurch als Ausgleichsmaßnahme anerkannt zu werden.	Der Anregung wird gefolgt. Auf die insgesamt überarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	Bei geringeren Breiten müssen die Gehölze außerdem häufig zurückgeschnitten werden, da die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. Dadurch kann die beabsichtigte landschaftliche Einbindung nicht ausreichend wirken. Es wird empfohlen, dass die Eingrünungsfläche um mindestens 3 m verbreitert wird. Der Weg sollte zwischen den Wohngrundstücken und dem Graben verlaufen, so dass der Weg für Unterhaltsarbeiten genutzt werden kann und eine ungestörte Entwicklung der Eingrünungsfläche mit einer Mindestbreite von 10 m gewährleistet ist.	
	Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG Von dem Vorhaben ist ein Brutpaar der Feldlerche betroffen. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist die Durchführung von CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Fläche für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen fehlt in den Planungsunterlagen, deren Geeignetheit kann daher fachlich nicht geprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch diese Fläche einer dinglichen Sicherung bedarf, wenn die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde ist. Des Weiteren ist die Meldung der Fläche an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt erforderlich.	Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird eine planexterene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die Feldlerche ergänzt.
	Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genannt (Festsetzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Aus fachlicher sind die Festsetzungen wie folgt zu ergänzen: ▪ Insektenfreundliche Beleuchtung entlang der Straßen und Wege, um Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung zu vermeiden. ▪ Zur Verhinderung eines artenschutzrechtlichen Konflikts sind Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas zu ergänzen. Bei großflächigen Glasscheiben oder spiegelnden Fassadenabschnitten sind daher wirksame Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird um entsprechende Maßnahmen ergänzt.
Nr. 5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenberg i. Bay., Schreiben 23.01.2025	Bereich Landwirtschaft: Ausgangssituation: Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Oberlohe“ der Marktgemeinde Schwanstetten umfasst die Flurnummer 322/160, 322/161, 324/2, 325/11 und 326 sowie Teilflächen der Flurnummern 321/2, 322, 322/89 und 364/2 jeweils in der Gemarkung Schwand b. Nürnberg. Der Flächenumfang beträgt ca. 5,25 ha. Der überwiegende Teil der Fläche wurde bisher intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Bei der Bodenart handelt es sich um einen lehmigen Sandboden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl wird mit 34 bis 40 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 34 bis 40 Wertpunkten angegeben, sie liegen insgesamt im Durchschnitt des Landkreises Roth.	./.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	Mit landwirtschaftlichem Grund und Boden ist grundsätzlich schonend und sparsam umzugehen	Der Hinweis wird berücksichtigt Die Planung beschränkt sich auf einen Flächenumfang, der aus Sicht des Marktgemeinderates an dieser Stelle als Baugebiet entwickelt werden soll und für die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Marktgemeinde erforderlich ist.
	Kompensationsbedarf/Ausgleichsmaßnahmen Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf im Planungsgebiet wurde mit 24.736 Wertpunkten festgesetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll intern durch Integrierung einer mit Bäumen bestandenen Ortsrandeingrünung erbracht werden. Hierzu wird intensiv genutztes Ackerland auf einer Breite von ca. 9,5 m über die gesamte Länge zu einer Heckenstruktur entwickelt. Mit dieser Ausgleichsmaßnahme werden insgesamt 28.128 WP generiert. Der verbleibende Überschuss von 3.392 WP ist auf dem Ökokonto der Marktgemeinde Schwanstetten zu sichern. Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde ein Feldlerchenbrutpaar vorgefunden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Umsetzung einer CEF-Maßnahme als Ausgleich. Bisher wurden noch keine Flächen für die Umsetzung benannt, hierzu wird bei Konkretisierung im weiteren Bauleitverfahren Stellung genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die insgesamt überarbeitete Planung einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird hingewiesen.
	Landwirtschaftliche Betriebe: Landwirtschaftliche Hofstellen von aktiv wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung sind in der näheren Umgebung (< 200 Meter) nicht vorhanden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Hinweise Landwirtschaft: In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. In der Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 29.10.2024 ist zum Immissionsschutz unter Punkt A.5.6. folgender Passus mit aufzunehmen: „Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Belange der Landwirtschaft aufgenommen.
	An den Grenzen des Planungsgebiets zu landwirtschaftlichen Flächen ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten. Ebenso sind überhängende Äste, die in die landwirtschaftlichen Flächen ragen, durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Abstände von Pflanzmaßnahmen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ergeben sich aus dem Nachbarrecht (AGBGB). Diese Regelungen gelten unbeschadet der Aufstellung des Bebauungsplans. Ein Regelungsbedarf besteht. In den Bebauungsplan wird als

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
		Hinweis aufgenommen, dass bei Pflanzmaßnahmen die Artl. 47 bis 49 AGBGB zu berücksichtigen sind.
	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Oberlohe“ der Marktgemeinde Schwanstetten keine Einwände, wenn die o.g. Hinweise und Anmerkungen beachtet und umgesetzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Bereich Forsten: Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ nicht betroffen. Die nächstgelegenen Waldflächen befinden sich in einer Entfernung von ca. 70 Metern (im Süden) bzw. ca. 80 Metern (im Norden). Auch bei den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist Wald nicht betroffen. Forstliche Belange sind somit nicht berührt. Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Bebauungsplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Nr. 9, Zweckverband der Wasserversorgung der Schwarzachgruppe, Schreiben vom 08.01.2025	zu dem obengenannten Vorhaben nimmt der Zweckverband Schwarzachgruppe wie folgt Stellung: Die Wasserversorgung des Planungsgebietes „Oberlohe“ durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe ist grundsätzlich gesichert. Zur Versorgung des Baugebietes ist eine Planung der Wasserversorgung mit entsprechendem zeitlichem Vorlauf erforderlich. Aus einer aktuellen Druckmessung wurde ermittelt, dass der Wasserdruck zwischen 3,9 und 4,8 bar bei maximaler Stundenentnahme liegt. Die Umsetzung kann im Zuge der Gesamterschließung in Abstimmung mit dem Zweckverband Schwarzachgruppe erfolgen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Kostenregelung für die Planung und Umsetzung in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Unabhängig von den Herstellungskosten der Wasserversorgung erfolgt zusätzlich die Abrechnung der Herstellungsbeitragskosten für die Grundstücke nach Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung / -maßnahmen.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	Hinweis zum Bebauungsplan - Grünordnung Die Trassen der Wasserleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifenbestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen mehrerer Versorgungsträger Hinweis zum Brandschutz Ohne rechnerischen Nachweis kann sichergestellt werden, dass eine Löschwassermenge von 13,33 l/s = 48 m³ für einen Zeitraum von 2 Stunden durch die öffentliche Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden kann. Sollten durch Bebauung darüber hinausgehende Löschwassermengen benötigt werden, sind von Seiten des „Planungsbegünstigten“ ausreichende Vorratsvolumen innerhalb des Erschließungsgebietes vorzuhalten. Im Verlauf der weiteren Planungen bitten wir rechtzeitig um Mitteilung. Vielen Dank! Bei Fragen sind wir gerne für Sie da.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf die Schutzabstände und -maßnahmen beim Pflanzmaßnahmen im Bereich von Wasserversorgungsleitungen aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung / -maßnahmen.
Nr. 15, Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Schreiben vom 29.01.2025	Abwasserbeseitigung Die Forderungen aus unserer Stellungnahme vom 10.01.2023 wurden leider nicht voll umfänglich umgesetzt, somit werden diese nochmal aufgeführt. Mit der Planung besteht Einverständnis, wenn nachfolgendes berücksichtigt wird. Entsprechend dem WHG sind neu auszuweisende Baugebiete im Trennsystem zu erschließen. Die Ableitung von Niederschlagswasser gehört zu der Erschließung eines Baugebietes und ist durch die Gemeinde (§ 30 Abs. 1 BauGB) zu erstellen. Eine Aussage über die Versickerungsfähigkeit ohne vorherigen Versickerungsnachweis ist nicht möglich. Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen. Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung und Versickerung z.B. durch Gründächer, Fassadenbegrünung,	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Baugrundverhältnisse lassen entsprechend der Ergebnisse des Baugrundgutachtens eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswasser nur sehr eingeschränkt zu. Das Niederschlagswasser wird daher zentral gesammelt und versickert. Ein Notüberlauf der Versickerungs- und Rückhalteanlagen wird im Zuge der Erschließungsplanung auf das südlich angrenzende, landwirtschaftliche Grundstück Fl.Nr. 316 vorgesehen.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	Wasserflächen, Grünflächen, Versickerungsflächen, Pflaster mit offenen Fugen usw. sind anzustreben (Schwammstadt). Als erstes ist die Versickerung bzw. teilweise Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV mit TRENGW, DWA Arbeitsblatt A 138, DWA Merkblatt M 153 usw.) zu untersuchen, wenn dies nachweislich nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, ist die zentrale Versickerung zu prüfen. Sollte dies ebenfalls nicht möglich bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M-153, DWA Arbeitsblatt A-102, A 117, A 138, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden. Es ist sicher zu stellen, dass ein Notüberlauf von Versickerungs- und Rückhalteinrichtungen gefahrlos erfolgen kann.	
	Der Einbau von klassischen Zisternen ist ebenfalls begrüßenswert, trägt aber nicht regelmäßig zur Minderung von Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf bei und ist nicht bei der Bemessung einer Niederschlagswasserableitung ansetzbar. Sollte der Einbau von sog. Retentionszisternen erwägt werden, kann deren Rückhaltevolumen nur angesetzt werden, wenn die Auslegung und der ordnungsgemäße Einbau jeder Retentionszisterne durch die Gemeinde Schwanstetten bestätigt und deren ordnungsgemäßer Betrieb wiederkehrend alle 3 Jahre überprüft wird. Die Abnahme und die Überwachungen sind in einem Betriebsbuch zu dokumentieren und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg auf Verlangen vorzulegen. Die Nutzung von Zisternenwasser als Grauwasser ist auch dem Betreiber der Abwasseranlage zu melden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass die Nutzung von Zisternenwasser als Grauwasser dem Betreiber der Abwasseranlage zu melden ist.
	Das auszuweisende Wohnbaugebiet mit entsprechender Besiedlung ist in Bezug auf die Mischwasserbehandlung und Abwasserbehandlung wesentlich. Die ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung des gesamten Systems ist nachzuweisen. Leider ist dieses Baugebiet in der zurzeit stattfindenden Schmutzfrachtsimulation nicht enthalten, diese ist zu ergänzen. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage ist unter Berücksichtigung der zusätzlichen Schmutzwassermengen zu überrechnen, der Prognose-Zustand ist anzustreben.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Schmutzfrachtsimulation ist vor Satzungsbeschluss zu überrechnen.
	2. Wasserbau Es werden keine wasserbaulichen Belange berührt. In der Begründung unter Punkt A.8 wurde das Thema „Hochwasserschutz und Starkregenereignisse“ behandelt. Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben, etc.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Gegebenenfalls sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Bebauungsplans wird ein Hinweis auf etwaige vorhandene Entwässerungsanlagen aufgenommen.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	3. Zusammenfassung Unter Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise stimmen wir dem Bebauungsplan zu.	
Nr. 19, Bayrischer Bauernverband, Schreiben vom 17.01.2025	der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:	./.
	1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht erkannt werden, dass durch die Planung angrenzende land- und wirtschaftliche Betriebe und/oder Flächen beeinträchtigt werden.
	2. Alle bereits bestehenden Zufahrten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet muss während der Bebauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Befahrung des Baugebietes ist für die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen jedoch nicht erforderlich.
	3. Etwaige Lärm-, Staub - und Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.
	4. Wir bitten grundsätzlich darum, mit Fläche sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Flächenzuschnitt des Baugebietes ist Ausfluss eines umfassenden Abwägungs- und Planungsprozesses der Marktgemeinde und beschränkt sich auf die Flächen, die der Markt Schwanstetten als für die Umsetzung seiner städtebaulichen Ziele erforderlich erachtet.
	5. Wir regen an, für etwaige arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten) zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen möglichst so anzulegen, dass Landwirtschaftliche Nutzflächen dabei nicht in Anspruch genommen werden oder eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen auch weiterhin möglich bleibt oder ein Ausgleich in Geld seitens des Vorhabenträgers anstelle der Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt. Es ist ferner darauf zu achten, dass Flächen nicht dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar gemacht werden. Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
Nr. 21, N-ERGIE Netz GmbH, Schreiben vom 20.12.2024	in der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzen nur informellen Charakter. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Der Geltungsbereich wird von unserer 20 kV-Freileitung überquert. Den Leitungsverlauf und die Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) haben wir eingetragen. Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannungsfeldes. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsbereiches in Richtung der Leitungsmaste ist möglich. Bitte übernehmen Sie die Angaben in den Bebauungsplan.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Freileitung mit Schutzzone wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Die Leitung kann im Zuge der Erschließung des Baugebietes erdverlegt und anschließend abgebaut werden. Hierzu ist eine Kostenübernahme mit der Gemeinde nötig. Bitte setzen Sie sich möglichst zeitnah mit unserer Netzplanung Weißenburg, [REDACTED] (Rufnummer: 0911 802-[REDACTED] E-Mail: [REDACTED]@n-ergie-netz.de) zur Erstellung eines Angebotes in Verbindung. Die dingliche Sicherung unserer Leitung wird von dieser Stellungnahme nicht berührt. Nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 müssen bei der Errichtung von Gebäuden, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen etc. im Schutzzonenbereich der Freileitung die Masten bzw. die Station des betroffenen Spannungsfeldes mit Doppelisolatoren ausgerüstet werden. (erhöhte Sicherheit). Im vorliegenden Fall betrifft dies alle Maste innerhalb des Geltungsbereiches. Die Kosten für den erforderlichen Leitungsumbau sind vom Verursacher zu übernehmen, bzw. werden diese nach den eventuell bestehenden Verträgen geregelt. Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb der Leitungsschutzzone werden sowohl die Bestimmungen der DIN EN 50341-1 bzw. der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BImSchV eingehalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von uns geprüft werden. Im Bereich der geplanten Fuß- und Radwege muss nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 der lotrechte Schutzabstand von Oberkante Straße bis zu den Leiterseilen mindestens 7,00 m betragen. Falls dieser Schutzabstand nicht eingehalten werden kann, muss die Leitung auf Kosten des Veranlassers umgebaut werden. Wir bitten, dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.	
	Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die technischen Regelungen zu Schutzabständen zu der Leitungstrasse werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Von dem im südlichen Bereich des Bebauungsplanes geplanten multifunktionalen Sickerbecken ist der Mast Nr. 53 sowie die erdverlegte 20 kV-Leitung betroffen. Die Sickerbecken sind daher so zu verschieben, dass eine Beeinträchtigung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung
	Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz, sichergestellt werden. Bitte setzen Sie sich hierzu mindestens 36 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit unserer Netzplanung Weißenburg, [REDACTED] Rufnummer 0911 802 [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]@n-ergienetz.de) zur Koordinierung der Maßnahmen in Verbindung. Für das Baugebiet ist eine Transformatorenstation erforderlich. Bitte sichern Sie hierfür in Absprache mit [REDACTED] eine Fläche von ca. 30 m² im Geltungsbereich. Ist eine Erweiterung bzw. Neugestaltung der Straßenbeleuchtungsanlagen geplant, bitten wir Sie, sich mit unserer Netzplanung Weißenburg, , E-Mail: in Verbindung zu setzen. Sind im Baugebiet keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung. Ein Hinweis auf die einzuhaltenden Schutzmaßnahmen und -abstände wird in den Bebauungsplan aufgenommen
Nr. 22, Deutsche Telekom Technik GmbH Technik NL Süd – PTI 13 Nürnberg, Schreiben vom 16.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben • W103120162, PTI 13, BB1, _____ vom 09.12.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen. [Stellungnahme vom 09.12.2022: [...]Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Ein Hinweis auf Schutzabstände und -maßnahmen bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationsanlagen wird in den Bebauungsplans aufgenommen. Die Abstimmung von Trassen in den öffentlichen Verkehrswegen für die Telekommunikationsanlagen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Keine Änderung der Planung erforderlich

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Einwendungen	Beschluss
	Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	

aufgestellt:
Nürnberg, 31.08.2026
TB MARKERT

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner